GEMEINDE
REHLING

Landkreis Aichach-Friedberg

1. ÄNDERUNG DER ORTSRANDSATZUNG
„Östlicher Ortsrand nördlich der Hauptstraße“

Flurnummern 156/2 und 156/3, Gemarkung Rehling

A) PLANZEICHNUNG
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
C) BEGRÜNDUNG

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 22.10.2026

OPLA
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 26073
Bearbeitung: LS

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG 4

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 5

§ 1 Geltungsbereich der 1. Änderung 5
§ 2 Art der Änderung 5
§ 3 Inkrafttreten 5

VERFAHRENSVERMERKE 6

C) BEGRÜNDUNG 7

1. Anlass der Planung 7
2. Beschreibung des Änderungsbereichs 7
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 9
4. Umweltbelange 12

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rehling erlässt aufgrund der § 34 Abs. 4 Nr. 3 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

1. Änderung der Ortsrandsatzung
„Östlicher Ortsrand nördlich der Hauptstraße“

als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 22.10.2026 mit:
- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen

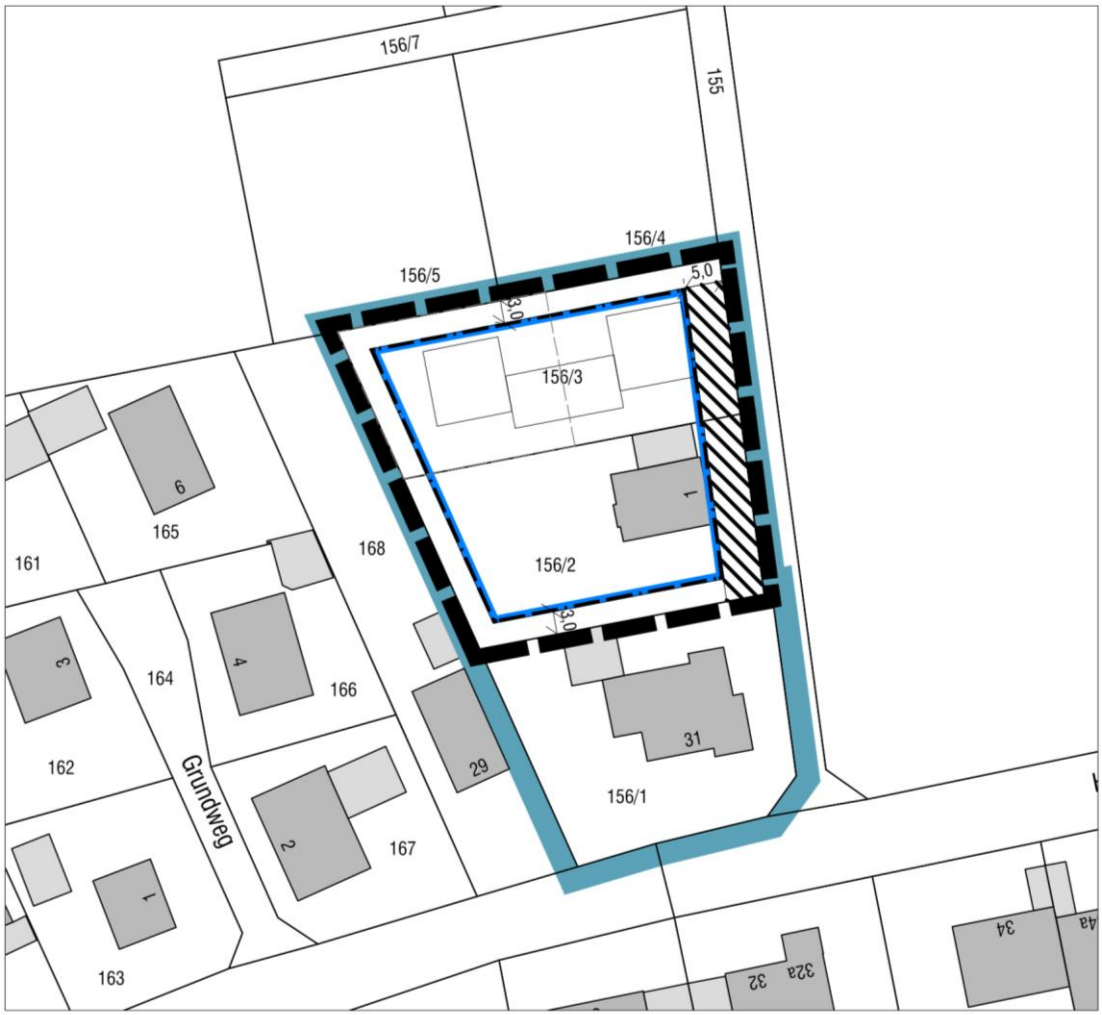
B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 22.10.2026 mit:
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:
- C) Begründung

Hinweis:

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung der Ortsrandsatzung „Östlicher Ortsrand nördlich der Hauptstraße“ der Gemeinde Rehling gelten die bisherigen Festsetzungen der Ursprungssatzung unverändert weiter, mit Ausnahme der nachfolgend getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

A) PLANZEICHNUNG



Maßstab 1:1000

0 10 50 m

AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des Änderungsbereichs der Ortsrandsatzung
- Private Grünflächen (nur durch Zugänge und Zufahrten unterbrochen)
- Baugrenze
- geplante Baukörper
- geplante Grundstücksgrenze
- 5,0 — Bemaßung in Metern, hier z. B. 5,0 m
- Geltungsbereich der Ortsrandsatzung (vom 29. Jan. 1999)

PLANGRUNDLAGE

- 129/7 — Bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, hier z. B. 129/7
- 4 — Bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, hier z.B. 4

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Ortsrandsatzung „Östlicher Ortsrand nördlich der Hauptstraße“ betrifft vollständig die Flurnummern 156/2 und 156/3.

§ 2 ART DER ÄNDERUNG

(1) Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 3,0 m zum nördlichen, westlichen und südlichen Rand sowie von 5,0 m zum östlichen Rand festgesetzt.

(2) Die festgesetzte private Grünfläche wird innerhalb des Geltungsbereichs auf den 5,0 m breiten östlichen Abschnitt reduziert.

(3) Alle nicht geänderten Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

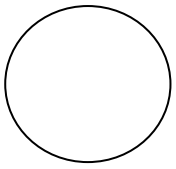
§ 3 INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung der Ortsrandsatzung „Östlicher Ortsrand nördlich der Hauptstraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Rehling, den ……..

.....

Christoph Aidelsburger, 1. Bürgermeister



Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Rehling hat in der Sitzung vom 24.09.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung der Ortsrandsatzung „Östlicher Ortsrand nördlich der Hauptstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2026 bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung der Ortsrandsatzung in der Fassung vom 22.10.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Änderung der Ortsrandsatzung in der Fassung vom 22.10.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten im Rathaus, Anschrift: Hauptstraße 1, 86508 Rehling während allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.2026 die 1. Änderung der Ortsrandsatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2026 als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Rehling, den . . . . . .

   .....

   Christoph Aidelsburger, 1. Bürgermeister (Siegel)

5. Ausgefertigt

   Gemeinde Rehling, den . . . . . .

   .....

   Christoph Aidelsburger, 1. Bürgermeister (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Ortsrandsatzung wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung der Ortsrandsatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in dem Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung der Ortsrandsatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Gemeinde Rehling, den . . . . . .

   .....

   Christoph Aidelsburger, 1. Bürgermeister (Siegel)

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Die bisherige Ortsrandsatzung „Östlicher Ortsrand nördlich der Hauptstraße“ in der Fassung vom 29. Jan. 1999 beinhaltet planerische Vorgaben für die Fl.-Nr. 156/1, 156/2 und 156/3, unter anderem zu Baugrenzen und privaten Grünflächen. Anlass für die Änderung der Ortsrandsatzung ist der Wunsch des Eigentümers der Fl.-Nr. 156/3, auf dem unbebauten Grundstück zwei annähernd gleich große Grundstücke mit zwei Wohnhäusern zu verwirklichen. Dafür benötigt es eine Änderung der planzeichnerischen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der privaten Grünflächen, um die Bebauung mit zwei Häusern und deren Erschließung zu ermöglichen. Aufgrund der Änderung der Baugrenzen wird die Fl.-Nr. 156/2 ebenfalls in den Änderungsbereich aufgenommen.

Es erfolgt keine Änderung der textlichen Festsetzungen der Ortsrandsatzung (i. d. F. v. 29.01.1999). Die Bebauung der Grundstücke innerhalb des Änderungsbereichs richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB.

2. BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst die Fl.-Nrn. 156/2 und 156/3 und eine Fläche von insg. 1984,6 m².

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Rehling.

2.2. Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand von Rehling. Im Westen und Süden wird das Gebiet von Bebauung des Grundwegs und der Hauptstraße begrenzt, im Osten von der Zufahrtsstraße am Grundfeld und anschließend landwirtschaftlichen Flächen. Nördlich des Plangebiets befinden sich in Teilen landwirtschaftliche Flächen, sowie eine Erschließungsstraße, welche Bestandteil des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 16 „Nördlich der Hauptstraße“ ist (vgl. Abbildung 1).

Derzeit ist innerhalb des Änderungsbereichs die Fl.-Nr. 156/3 ungenutzte, private Grünfläche; die Fl.-Nr. 156/2 ist bereits bebaut.



Abbildung 1: Luftbild mit Flurgrenzen und Flurnummern

2.3. Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

Topographie und Vegetation

Der Änderungsbereich befindet sich auf einer von Norden nach Süden leicht ansteigenden Fläche. Der tiefste Punkt befindet sich im Nordosten (Fl.-Nr. 156/3) auf einer Höhe von ca. 489,7 m ü. NHN, der höchste Punkt liegt bei etwa 493,1 m ü. NHN im Südwesten (Fl.-Nr. 156/2).

Im Westen des Plangebiets befinden sich größere Gehölzstrukturen auf beiden Flurnummern. Während sich auf dem südlichen Grundstück ein Wohnhaus mit privater Gartenfläche befindet, ist das nördliche Grundstück unbebaut und liegt derzeit brach.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine kartierten Biotope.

Das Planungsgebiet wird von keinen weiteren naturschutzrechtlichen oder wasserschutzrechtlichen Ausweisungen tangiert.

Denkmalschutz

In der näheren Umgebung des Vorhabens sowie im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler.

2.4. Planungskonzept

Die Änderung der Ortsrandsatzung ermöglicht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch eine Erweiterung der Baugrenzen am nördlichen Rand von Rehling. Im Sinne des Flächensparens und eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung wird an den bereits im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich angeknüpft und das Grundstück effektiv genutzt.

Gleichzeitig befindet sich der Bebauungsplan Nr. 16 „Nördlich der Hauptstraße“ in der Umsetzung, wodurch sich die Fl.-Nr. 165/3 durch die neuen Bauflächen der Fl.-Nrn. 156/4 und 156/5 im Norden nicht mehr am Ortsrand befindet. Das Erfordernis einer nördlichen Ortsrandeingrünung entfällt somit, da zukünftig eine Bebauung direkt anschließt.

Die Erschließung von zwei Wohnhäusern auf der bisher unbebauten Fl.-Nr. 156/3 erfolgt im Norden über einen privaten Zugang. Dieser Erschließungsweg ersetzt die bisher in der Planzeichnung dargestellte private Grünfläche.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde am 24.09.2026 gefasst und am xx.xx.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Planung wird im 1-stufigen vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000 Gebiete bestehen.

Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer ei-nes Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. der Bekanntmachung vom 09.01.1998, ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche mit Eingrünung im Osten dargestellt. Es ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

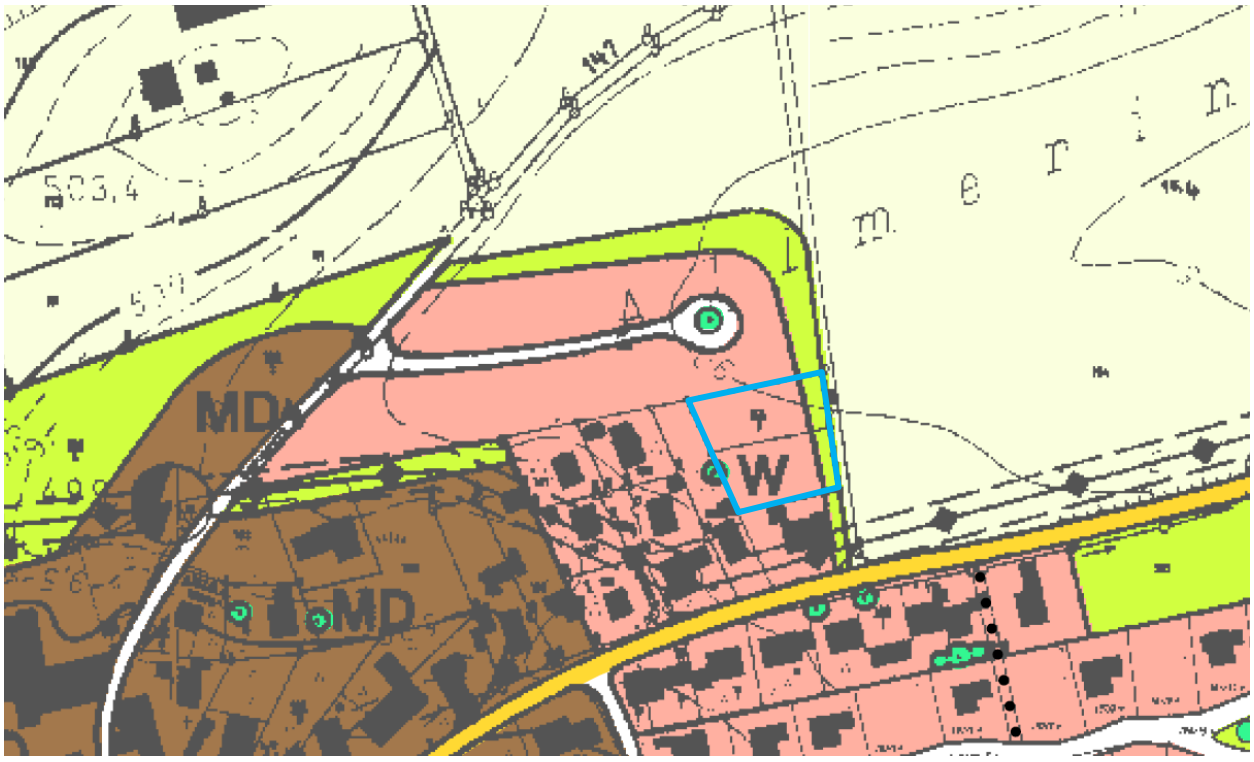


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Rehling (i. d. F. v. 09.01.1998)

3.3. Bestehende Ortsrandsatzung

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der bestehenden Ortsrandsatzung „Östlicher Ortsrand nördlich der Hauptstraße“ (i. d. F. vom 29.01.1999). Diese trifft für die Fläche des Plangebiets folgende wesentliche Festsetzungen:

§ 2 – Festsetzungen:

1. *Wohngebäude sind mit höchstens zwei Wohnungen und dazugehörigen Nebengebäuden (z. B. Garagen) zulässig.*
2. *Die Gebäude sind mit geneigten Dachflächen zu versehen.*
3. *Unverschmutztes Niederschlagswasser (von Dachflächen) darf auf dem eigenen Grundstück versickert werden.*
4. *Flächenbefestigungen sollen mit wasserdurchlässigen Materialien wie Kies, Schotter, Pflaster mit 2-3 mm Fugenbreite vorgenommen werden.*
5. *Die Zufahrt erfolgt über die Hauptstraße und einen öffentlichen Feldweg in ausreichender Breite.*

§ 3:

Entlang der zur freien Landschaft gelegenen Grenze des Geltungsbereichs der Satzung wird eine private Grünfläche gemäß Planzeichnung (siehe Anlage) festgesetzt.
Auf den Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot muss je 2 Quadratmeter ein Strauchgehölz gepflanzt werden.
Die Bepflanzung des Grünstreifens hat im gesetzlich vorgeschriebenen Abstand zum Nachbargrundstück zu erfolgen. Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwende. Neben Obstgehölzen (Halb- und Hochstämme) sind insbesondere die folgenden heimischen Laubbäume und -sträucher zu bevorzugen […].

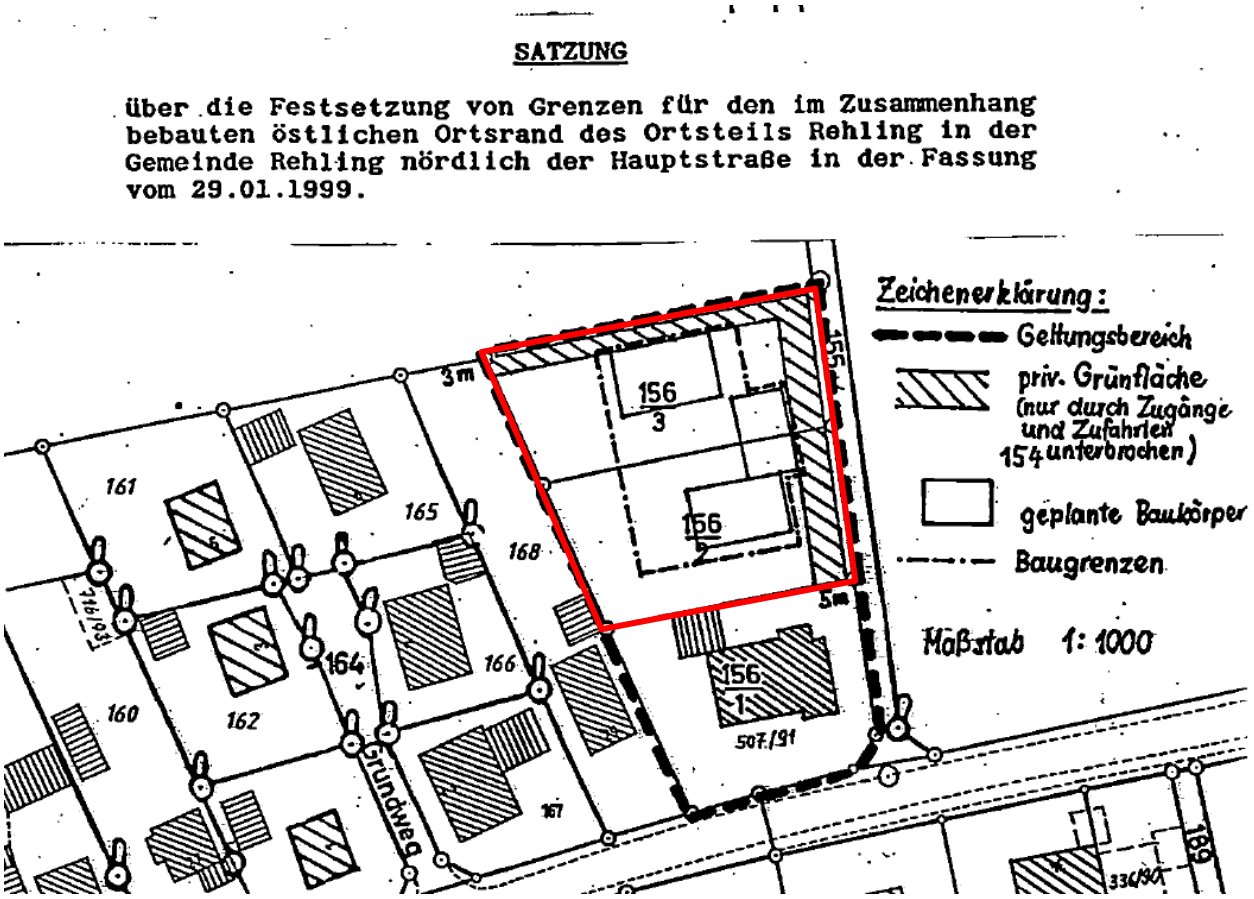


Abbildung 3: Ortsrandsatzung i. d. F. v. 29.01.1999 (Änderungsbereich rot markiert)

Im Änderungsbereich werden die zusammenhängenden Baugrenzen auf den Fl.-Nrn. 156/2 und 156/3 erweitert, sodass eine effektive Grundstücksnutzung möglich ist. Die nördlich gelegene, bisher festgesetzte private Grünfläche entfällt, um die Erschließung der Fl.-Nr. 156/3 sicherzustellen.

An den weiteren Festsetzungen ergeben sich darüber hinaus keine Änderungen, es wird lediglich die Planzeichnung geändert.

3.4. Angrenzender Bebauungsplan Nr. 16



Nördlich direkt angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 „Nördlich der Hauptstraße“ (i. d. F. v. 05.07.2000). Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, sowie insbesondere private Grünflächen mit Pflanzgebot am westlichen, nördlichen und östlichen Rand. Damit definiert der Bebauungsplan Nr. 16 nach vollständiger Umsetzung den neuen Ortsrand.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 16 (rote Markierung: Änderungsbereich der Ortsrandsatzung)

4. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

Der Änderungsbereich umfasst derzeit bebaute und mit Garten belegte Fläche (Fl.-Nr. 156/2) bzw. unkultivierte Fläche (Fl.-Nr. 156/3). Am westlichen Rand des Änderungsbereich befinden sich größere Einzelbäume, zudem haben sich auf der nördlichen Fläche erste sukzessive Vegetationsstrukturen entwickelt. Aufgrund der aktuellen Nutzung sowie den geringfügigen Änderungen der bestehenden Ortsrandsatzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf mögliche Habitatstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, sowie besonderen ökologische Strukturen oder wertgebende Biotope sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Es bestehen daher keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung Verbotstatbestände nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.

Die Flächen befinden sich bereits innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs, der Richtung Norden mit dem Bebauungsplan Nr. 16 weiterentwickelt wird. Die bisher in der Ortsrandsatzung festgesetzte nördliche Eingrünung (private Grünfläche) wird damit entbehrlich. Mit den im Bebauungsplan Nr. 16 getroffenen Festsetzungen wird einer entsprechenden Eingrünungsmaßnahme für einen klar definierten Übergang von Innen- und Außenbereich Rechnung getragen.

Durch die vorgesehene Änderung der Ortsrandsatzung werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Tiere und Pflanzen erwartet.

Mit der geplanten Änderung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen für die umliegende Wohnnutzung sowie die Bevölkerung zu erwarten. Lediglich durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen. Es befinden sich keine potenziellen Fließwege bei Starkregen oder potenziellen Aufstaubereiche innerhalb des Änderungsbereichs der Ortsrandsatzung. Darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse über wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser sowie Klima/Luft vor.

Insgesamt sind daher keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.